



Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE BLONAY – SAINT-LEGIER**

PREAVIS No 09-2024

**concernant l'acquisition de la parcelle n° 2768
sise au chemin de Vers-chez-les-Loudes à
St-Légier-La Chiésaz, pour un montant de
CHF 6'610'000.-**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de la commission :

Jeudi 2 mai 2024 – 19.30

Salle de Municipalité

Blonay, le 18 mars 2024

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Objets du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit pour l'acquisition de la parcelle n° 2768, propriété de la Fondation Eben-Hézer, sise au chemin de Vers-chez-les-Loudes à St-Légier - La Chiésaz, dans l'optique d'y réaliser, sur une partie de celle-ci, une crèche-garderie.

2. Introduction

En date du 11 octobre 2023, la Fondation Eben-Hézer informait la Municipalité de la vente prochaine de leur parcelle n° 2768 se trouvant dans le périmètre du PA « Autour de l'église », en face du parking de l'Eglise, dans un environnement idéal à proximité de l'EMS Home Salem.

En 2011 déjà, la Municipalité de St-Légier – La Chiésaz avait entrepris des démarches pour l'acquisition d'une partie de cette parcelle ou la constitution d'un DDP. Une étude avait été menée d'entente avec les propriétaires mais, finalement, au printemps 2012, le comité de la Fondation renonçait à poursuivre ces démarches.

Après la fusion et face à la demande croissante de places de crèches, la Municipalité a été proactive pour trouver des solutions à court terme. En 2022, une délégation municipale a rencontré le nouveau Président de la Fondation Eben-Hézer pour l'informer des démarches passées et de manifester notre intérêt.

Donnant suite à cette rencontre, la Fondation Eben-Hézer nous a contactés et un délai au 31 octobre 2023 a été imparti pour déposer une offre, au même titre que plusieurs sociétés intéressées. Suite au préavis favorable de notre service l'urbanisme quant à la possibilité d'implanter une crèche-garderie, une expertise a fait l'objet d'un mandat auprès du groupe CBRE, expert/conseil en immobilier d'entreprises à Lausanne.

L'acquisition de la parcelle totalisant 7'648 m² fera l'objet d'un fractionnement pour, d'une part l'implantation de la crèche-garderie et de 1 à 2 appartements à loyers modérés puis, pour d'autre part, la revente du solde de la surface pour accueillir de l'habitat.

Le projet de construction de la crèche-garderie pourrait être mis à l'enquête en 2025.

3. Désignation cadastrale et affectation

Cette parcelle est désignée comme suit au Registre foncier :

Numéro d'immeuble :	Parcelle n° 2768
Surface :	7'648 m ²
Désignation de la situation :	Chemin de Vers-chez-les-Loudes Chemin du Château
Couverture du sol :	Jardin
Bâtiments/constructions :	Aucun(e)
Servitudes :	Plusieurs servitudes (canalisations, plantations, passage public à pied) grèvent la parcelle mais aucune ne prétérîte significativement le développement de la parcelle.

L'affectation de la parcelle est régie par le plan partiel d'affectation « Autour de l'Eglise » entré en vigueur le 5 août 2010.

La parcelle dispose de 4 aires d'habitation d'une surface au sol de 200 m² chacune, permettant la construction de 4 bâtiments de type familial comptant au plus 2 appartements par bâtiment, ainsi que les services qui leurs sont attachés et les activités compatibles avec l'habitation dans la mesure où elles s'exercent parallèlement à l'usage d'un logement situé dans le même bâtiment.

Le nombre de niveaux par bâtiment est limité à 2 dont 1 dans les combles. Enfin, la surface brute utile de plancher est limité à 400 m² par bâtiment, soit une surface de 1'600 m² au total, à laquelle peut s'ajouter une surface bâtie pour les garages de 160 m².

Par ailleurs, l'implantation d'une activité telle que l'accueil préscolaire est tout à fait compatible avec l'habitation.

4. Estimation

Comme mentionné sous point 2, une estimation de la valeur de la parcelle a été sollicitée auprès du groupe CBRE. Elle s'élève à CHF 6'500'000.-.

La valeur retenue est celle basée sur la commercialisation, soit CHF 5'930'000.-.

Compte tenu de la rareté des parcelles encore libres dans le secteur et de l'attractivité de la commune, on peut admettre qu'un promoteur serait prêt à payer plus, dans une fourchette atteignant possiblement 10 %, soit jusqu'à CHF 6'500'000.-.

5. Aspects financiers

Prix d'achat de la parcelle	CHF 6'500'000.-
Frais d'acte notarié	CHF 110'000.-
Coût d'acquisition	CHF 6'610'000.-

Amortissement

L'amortissement fixé par le manuel MCH2 (modèle de compte harmonisé) précise que s'agissant, en l'état, d'une future immobilisation du patrimoine financier, elle ne fait donc pas l'objet d'un amortissement planifié.

Toutefois, en fonction de la future affectation (crèche-garderie, appartements), la valeur correspondante à la surface et au coût de construction fera l'objet d'un amortissement sur 30 ans.

Plan des investissements

Au vu de l'opportunité d'acquérir cette parcelle, cette dépense n'est pas prévue au plan des investissements du 10 octobre 2023.

Financement

Cette dépense fera l'objet d'un emprunt.

Plafond d'endettement

Le plafond d'endettement autorisé par le Conseil communal pour la législature 2022-2026 se monte à CHF 155'000'000.-.

Dettes brutes à long terme	CHF	83'800'000.-
Dettes brutes à court terme	CHF	4'000'000.-
Total à la date du présent préavis	CHF	87'800'000.-

Endettement total au 31.12.2022 CHF 102'206'313.48 (rubriques 920 – 923 du bilan)

Coûts financiers annuels

Intérêts (2.5 %)	CHF	165'250.-
------------------	-----	-----------

Charges d'exploitation

Dans l'attente de l'implantation de constructions, le terrain continuera sa vocation agricole.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier
décide

- ⇒ d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle n° 2768 sise au chemin de Vers-chez-les-Loudes à St-Légier-La Chiésaz;
- ⇒ de lui accorder à cet effet un montant de CHF 6'610'000.- ;
- ⇒ d'autoriser la Municipalité à signer tout acte relatif à cet objet ;
- ⇒ de financer cette dépense par recours à un emprunt.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

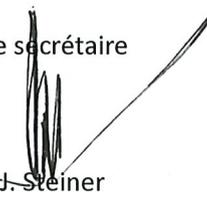
Le syndic



A. Bovay



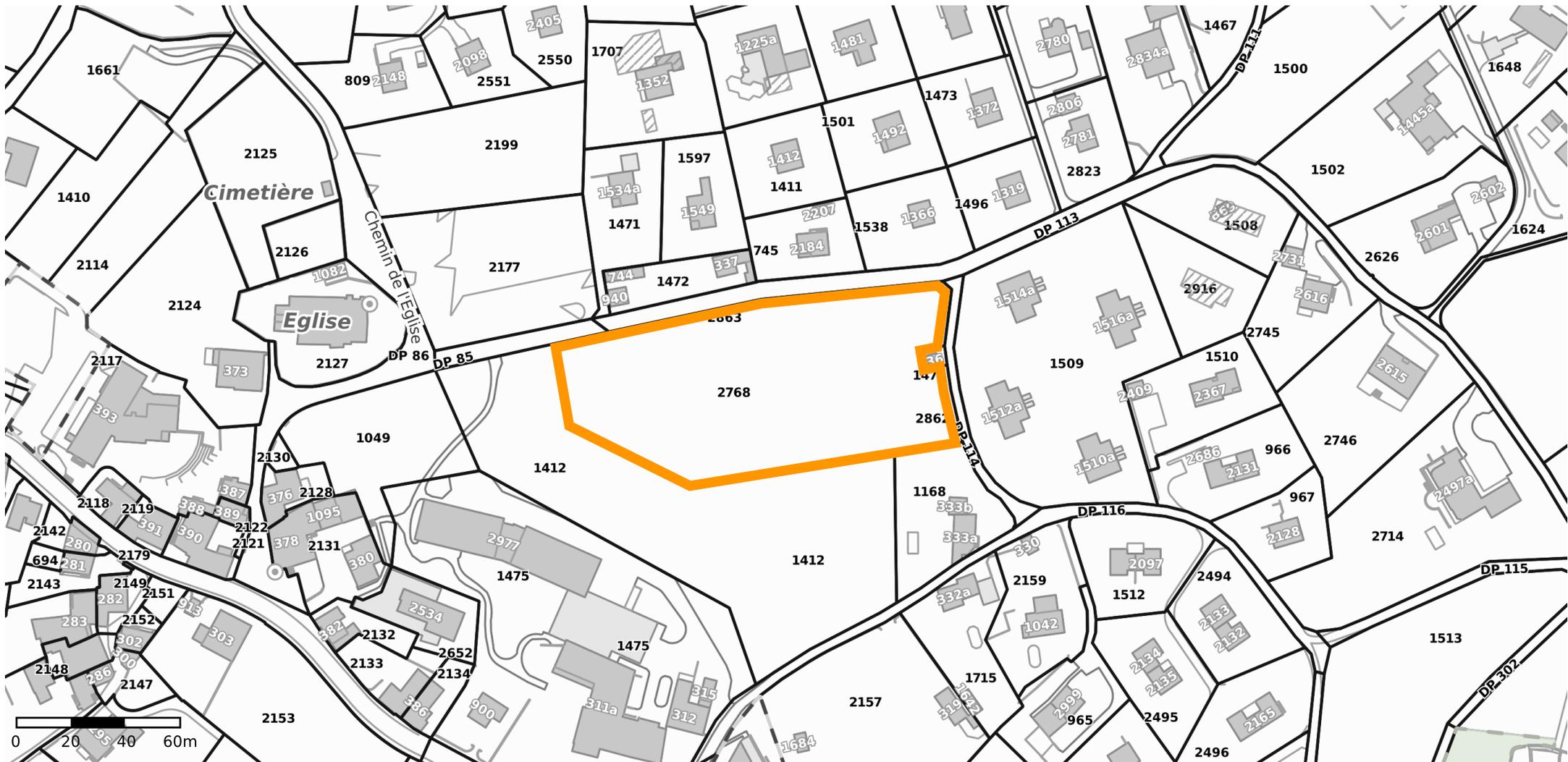
Le secrétaire



J. Steiner

Délégation municipale : M. Alain Bovay, Syndic – Mme Lisé, Municipale – MM. Roulet et Vallat

Annexe : plan de situation



© Géodonnées : Cartoriviera, Etat de Vaud, swisstopo, OpenStreetMap – Informations dépourvues de foi publique



Echelle : 1:2'000
Coordonnées : 2'557'573 / 1'146'798
Date d'impression : 21.03.2024